1. Тольятти

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. http://тольятти.пробки-онлайн.рф/63-районы-города;
4. https://tolyatti.cian.ru/;
5. https://www.be-in.ru/network/tolyatti/mall/;
6. https://www.malls.ru/city/tolyatti.shtml.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Тольятти – административный центр Ставропольского района Самарской области, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование город Тольятти со статусом городского округа.

Крупнейший центр легкового матостроения России («АвтоВАЗ», «GM-АвтоВАЗ»), и центр химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»). Расположен на берегу Волги, на расстоянии мнее 100км. от областного ценрта Самара, в 0,8тыс. км. по прямой от Москвы на юго-восток. Имеет речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (KUF).

Административное деление

При затопления старой части города в 1955-1957 годах в результате планового поднятия уровня воды Куйбышевского водохранилища, город заблаговременно сместили на возвышенность. Разделение города на административные единицы произошло в 1970-х годах, и районы стали носить названия: Автозаводской район, который именуют Новым городом; Комсомольский район; Центральный район, именуемый также Старым городом[2].

Демография[3]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 693072 человек, что меньше на 0.91% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[4]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 38532 рублей (107.2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1. Динамика численности населения.

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] http://тольятти.пробки-онлайн.рф/63-районы-города
[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)*

Привлечение инвестиций[5]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Самарская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 56.7 млрд. рублей (156.3% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[6]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 692.8 тыс. кв.м жилья (187.2% к соответствующему периоду 2020 года).

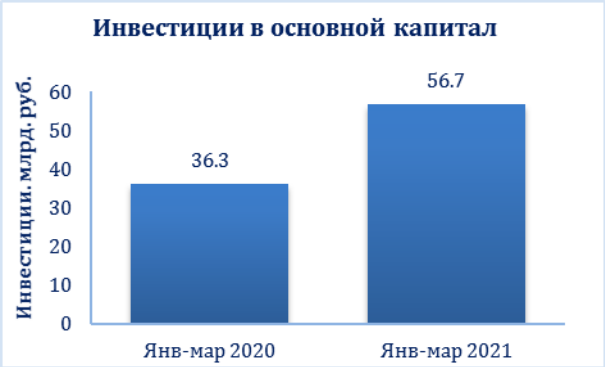

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[7]:

ГК Новый ДОН, Самарская область;
ДК Древо, Самарская область;
СЗ Сервисно-строительная компания, Самарская область;
СХ Град, Самарская область;
Финстрой, Самарская область;
Специализированный застройщик ГВ Девелопмент, Самарская область;
ГК ВИРА, Самарская область;
Новое Время, Самарская область;
Кольцо, Самарская область;
ГК Трансгруз, Самарская область.

---

[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[7] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/samarskaya-oblast?topType=0&date=210601

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Тольятти

В городе достаточное количество офисной недвижимости; насчитывается более 70 точек[8],[9]. Пандемия внесла коррективы и часть сотрудников была переведена в удалёнку, а затем не возвратилась обратно. Это позволило оптимизировать площади. Так как в городе большое количество системных игроков, завязанных на выстроенные цепочки, жёсткой потребности именно в офисной недвижимости для нахождения всех сотрудников (вместо зум-конференций) - нет.

Новое строительство

Реестр разрешений на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года и реестр разрешений на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года на порталах не обнаружены.

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 24тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 65тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Автозаводском районе.

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50кв.м.(56%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв.м (4%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (0%).

[8] https://2gis.ru/togliatti/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[9] https://компаниирф.рф/Тольятти/Бизнес-центры-офисы

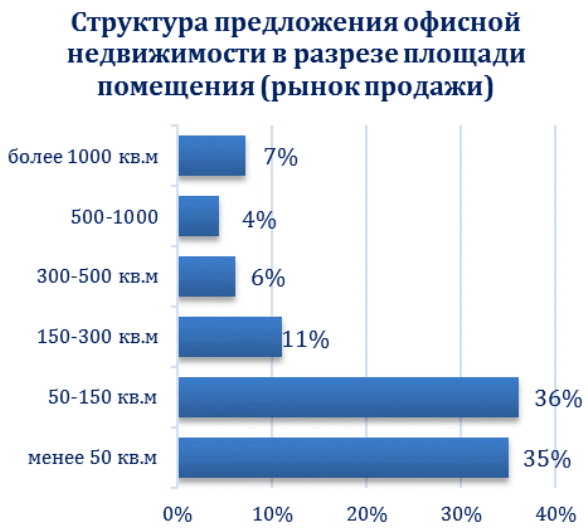

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,3..0,46тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 15..38тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 8. *Источник: исследования автора*

Разброс между максимальным и минимальным средневзвешенным значениями по районам весьма мал.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Тольятти

Обеспеченность торговыми объектами в Тольятти составляет 575кв.м./1000 жителей[10]. Это не удельный показатель обеспеченности «качественными» торговыми помещениями, но он указывает на высокую обеспеченность в городе. Помимо торговых центров, востребован стрит-ритейл, который располагается в новых жилых домах на первых этажах.

Новое строительство

Данных о разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию, выданных в 1 полугодии 2021 года, не представлено.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Тольятти[11, 12]

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Парк Хаус»	70 000			Автозаводское ш., 6 (ул. Александра Кудашева)	2005
ТЦ «Аэрохолл»	28 128	17 192		Торговый центр ул. Баныкина, 74 (Комсомольская ул.)	2005
«Акварель»	62 460	38 500		Южное ш., 6	2017
ТРЦ «Мадагаскар»	22 068	15 513		ул. Льва Яшина, 14	2007
ТОЦ «Русь на Волге»	111 000	70 000		Революционная ул., 52а	1983 (2008 реконструкция)
ТРК «Капитал»	48 600	32 500		ул. Дзержинского, 21 (бул. Гая)	2008

[10] https://www.malls.ru/city/tolyatti.shtml
[11] https://www.be-in.ru/network/tolyatti/mall/
[12] https://www.malls.ru/city/tolyatti.shtml

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
МТДЦ «Вега»	51 000	21 941		Юбилейная ул., 40	2004
ТРЦ «Космос»	11 500	н/д		ул. Карла Маркса, 57 (ул. Гагарина)	2011

Основные торговые коридоры города. Стрит-ритейл развит на ул. Революционная, ул. 70 лет Октября, ул. Автостроителей, ул. Карла Маркса, ул. Мира, ул. Юбилейная, ул. Жукова.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 27тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 64тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Автозаводском районе.

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(38%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(29%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-500кв.м (9%), и в аренде – более 1000 кв.м. (3%).

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 11. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,35..0,76тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 16..43тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 12. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Автозаводском районе города, максимальное было зафиксировано в Комсомольском районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Тольятти

Недвижимость можно условно разделить на «старое место» и «новое место».

В привычном старом местоположении находится автомобильная и химическая промышленность города. Там хорошо работают старые производственно-коммерческие цепочки.

Большое влияние в части развития нового производства оказывает особая экономическая зона производственного типа «Тольятти». Она создана в 2010 году и располагается в северо-западной части Самарской области, в Ставропольском муниципальном районе на участке в 660 га, возле границы с городом Тольятти, в непосредственной близости от ПАО «АВТОВАЗ» с 29 резидентами зоны. Договора о реализации инвестиционных проектов на территории Индустриального парка особой экономической зоны заключены с пятью компаниями: ООО «Озон Фарм», ООО «Мабскейл», ООО «СолоФилмз», ООО «ПМ-Композит», ООО «ТБФ»[13].

Имеется также внесистемные игроки, которые также хорошо чувствуют себя на рынке оборота недвижимости.

Новое строительство

Новое строительство обычно характеризуется здесь в терминах не площадей, а производств.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 65тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 185тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Автозаводском районе.

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 300-1000

[13] https://oeztlt.ru/ru/

кв.м.(34%), в сегменте продажи - помещения более 1000 кв.м.(59%). Меньше всего предложений в продаже с площадью менее 150 кв.м (12%) , и в аренде – менее 150кв.м. (18%).

Рис. 14. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 15. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,1..0,23тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 7..15тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

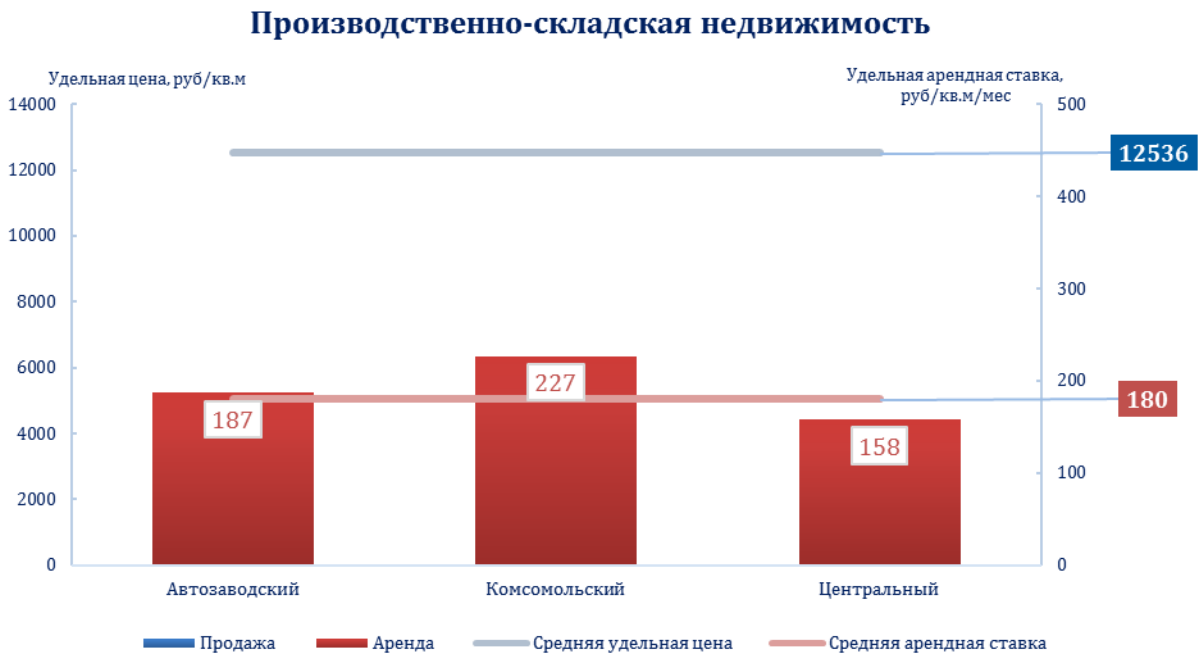

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Центральном районе города, максимальное было зафиксировано Комсомольском районе.

Тенденции и прогнозы

Город насыщен производственно-складской недвижимостью. Предполагается, что строительство новых объектов будет целесообразно для размещения оборудования с особыми условиями использования.